



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis délibéré sur le projet d'aménagement de la tranche n°2  
d'un lotissement  
Les Jardins de Goethe, à Sessenheim (67)  
porté par la société TERRA DUE**

n°MRAe 2021APGE48

Nom du pétitionnaire	TERRA DUE
Commune	Sessenheim
Département	Bas-Rhin (67)
Objet de la demande	Permis d'aménager pour la tranche 2 du lotissement – Les Jardins de Goethe
Date de saisine de l'Autorité environnementale	03/05/21

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

En application de la directive européenne sur l'évaluation environnementale des projets, tous les projets soumis à évaluation environnementale, comprenant notamment la production d'une étude d'impact, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, font l'objet d'un avis d'une « autorité environnementale » désignée par la réglementation. Cet avis est mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

En application du décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas modifiant l'article R. 122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est, pour l'aménagement de la tranche 2 du lotissement « Les Jardins de Goethe » à Sessenheim (67) portée par la société TERRA DUE, la Mission régionale d'Autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD). Elle a été saisie pour avis par le Maire de Sessenheim .

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le Préfet du département de la Moselle (DDT 57) ont été consultés.

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 24 juin 2021, en présence de André Van Compernelle et Gérard Folny, membres associés, de Jean-Philippe Moretau, membre permanent et président de la MRAe, de Christine Mesurolle, Catherine Lhote et Georges Tempez, membres permanents, de Yann Thiébaud, chargé de mission et membre de la MRAe, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

***Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.***

***La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L.122-1-1 du code de l'environnement).***

***L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du pétitionnaire (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).***

Note : les illustrations du présent document, sauf indication contraire, sont extraites du dossier d'enquête publique.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La société TERRA DUE sollicite un permis d'aménager pour la tranche n°2 d'un projet de lotissement dénommé « les Jardins de Goethe » qui se trouve au nord de l'agglomération de Sessenheim dans le département du Bas-Rhin. Le projet d'aménagement global du lotissement occupe une surface d'un peu plus de 10 ha et repose sur une ancienne menuiserie industrielle ayant fait l'objet de pollution (friche FEMO GEISSERT, 7,3 ha ) et en partie sur des terres agricoles (3 ha).

Le projet d'aménagement global est divisé comme suit :

- une première tranche d'environ 4,8 ha comportant 65 lots ;
- une seconde tranche de 4,3 ha comportant 75 lots ;
- une zone de 1,2 ha dite de pollution, en cours de dépollution située en dehors du lotissement ; cette zone sera aménagée en espaces verts. Le dossier indique que cette zone sera susceptible d'être construite à moyen terme.

Au recensement de 2017, la population de Sessenheim était de 2 315 habitants, en augmentation (+ 300) sur une décennie. Le projet consistera à augmenter d'environ 20 % la population de la commune.

La société TERRA DUE a déposé un formulaire de demande d'examen au cas par cas concernant la zone de 4,8 ha, le 1<sup>er</sup> octobre 2020. La préfète de Région a prononcé une décision de non soumission à évaluation environnementale. Il existe donc un permis d'aménager de la première tranche. Tout en regrettant que l'approche globale du projet à l'échelle de l'ensemble du site n'ait pas été anticipée dès la première tranche du projet, l'Ae constate que l'étude d'impact réalisée dans le cadre du permis d'aménager de la tranche 2 intègre à présent l'ensemble des incidences du projet global et donc également celles de la tranche 1 et de la zone à dépolluer, ce qui lui permet de formuler des recommandations sur l'ensemble des tranches constitutives de ce projet de lotissement.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la pollution des sols et des eaux souterraines ;
- la gestion des eaux pluviales et usées ;
- l'accessibilité et le trafic ;
- l'intégration paysagère
- le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;

et dans une moindre mesure :

- les nuisances sonores
- les milieux naturels et la biodiversité.

De nombreuses études ont été réalisées, mettant en évidence et définissant les extensions d'un impact important par l'hexachlorobutadiène (HCB) au niveau de la zone dite de pollution (sol et eau souterraine) et d'impacts plus mineurs en métaux lourds au niveau de la première tranche. Un plan de gestion a été établi et une évaluation des risques sanitaires conclut à la compatibilité du site avec un usage d'habitation et de jardins potagers, une fois la dépollution effectuée pour les tranches 1 et 2. Les travaux de dépollution sont en cours et encadrés par arrêté préfectoral. À ce stade des études et travaux de dépollution, il est envisagé d'interdire l'utilisation des eaux souterraines au droit des terrains du projet mais l'infiltration des eaux pluviales sera possible.

L'Ae s'étonne de la possibilité évoquée dans le dossier de construire à moyen terme au droit de la zone de pollution, cette zone étant remise en état pour un usage industriel et les calculs de risques sanitaires ayant été réalisés sur cette base.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de procéder, au droit de la zone dite « à dépolluer » à des aménagements qui soient compatibles avec les résultats de l'analyse des risques résiduels (ARR) réalisée à l'issue des travaux de dépollution.**

L'Ae attire l'attention du pétitionnaire, sur le fait que si l'usage de la zone dite « à dépolluer » venait à être changé pour un usage résidentiel ou tertiaire, le nouveau projet envisagé devra faire l'objet d'une actualisation de la présente étude d'impact<sup>2</sup> et *a fortiori* d'une actualisation de l'analyse des risques résiduels ainsi qu'une étude de compatibilité de l'état des sols avec ce nouvel usage.

**L'Ae recommande également au pétitionnaire de préciser de quelle manière les restrictions d'usage à l'issue des travaux de dépollution seront établis de manière pérenne, notamment concernant les dispositions constructives de l'ensemble des tranches (servitude d'utilité publique, conditions encadrées par l'acte de vente...).**

L'Ae constate que les incidences du projet doivent être davantage précisées sur différents points et notamment pour les enjeux liés à la pollution des sols, à la gestion des eaux usées, à l'intégration paysagère du projet, aux émissions de GES et au trafic.

**L'Ae recommande principalement au pétitionnaire de :**

- **justifier son choix d'implantation et d'aménagement du projet par comparaison avec d'autres sites possibles, et également avec d'autres choix d'aménagement sur le site retenu ;**
- **compléter son étude d'impact par la justification du respect des documents de planification qui concernent la commune, en particulier le respect de la densité de logements ;**
- **faire actualiser par un organisme certifié l'attestation garantissant la réalisation des études de sol et la prise en compte du plan de gestion, prévue à l'article L. 556-1 du code de l'environnement, afin de couvrir l'ensemble des deux tranches ;**
- **préciser la charge épuratoire en équivalents-habitants relative à son projet de lotissement, apporter des informations récentes sur les capacités d'accueil des eaux usées de la station de traitement des eaux usées (STEU) de Statmmatten afin de démontrer sa capacité à traiter les effluents supplémentaires générés par le projet ; dans le cas contraire, différer le lotissement dans l'attente de la mise en fonctionnement de la nouvelle STEU intercommunale ;**
- **compléter son dossier avec un bilan complet des émissions de GES qui s'appuie sur une analyse du cycle de vie de ses composants (les calculs devront s'intéresser également aux émissions en amont et en aval de la construction du lotissement) et d'appliquer en conséquence la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC) dans ce domaine ;**
- **présenter plus précisément les modes doux de déplacements et les aménagements nécessaires pour faciliter l'accès à la gare de Sessenheim (en particulier voie piétonne) dans l'optique de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;**

2 **Art. L. 122-1-1. III du code de l'environnement :**

« Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée [...] ».

- ***approfondir l'analyse des incidences paysagères par le biais de photomontages depuis différents points de vue ;***
- ***approfondir l'étude présentée sur le trafic en évaluant les différents scénarios d'aménagements des carrefours concernés par la desserte du nouveau lotissement du point de vue de la sécurité pour les usagers notamment piétons.***

***Les autres recommandations de l'Ae au pétitionnaire se trouvent dans l'avis détaillé ci-après.***

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Présentation générale du projet

La société TERRA DUE sollicite un permis d'aménager pour la tranche n°2 d'un projet de lotissement dénommé « les Jardins de Goethe » qui se trouve au nord de l'agglomération de Sessenheim dans le département du Bas-Rhin.

Le projet d'aménagement du lotissement repose sur une ancienne menuiserie industrielle ayant fait l'objet de pollution (friche FEMO GEISSERT, 7,3 ha ) et en partie sur des terres agricoles (3 ha de culture de maïs et de blé seront concernés).

Le projet d'aménagement global de 10,3 ha est divisé comme suit :

- une première tranche d'environ 4,8 ha comportant 65 lots (46 lots de maisons individuelles, 14 lots de maisons jumelées ou en bande, 5 lots de logements collectifs) ;
- une seconde tranche de 4,3 ha comportant 75 lots (52 lots de maisons individuelles, 22 lots de maison jumelées, 1 lot de logement collectif) ;
- une zone de 1,2 ha « dite zone à dépolluer » située en dehors des tranches 1 et 2 du lotissement, dont près de 1 ha sont en cours de dépollution ; cette zone sera aménagée en espaces verts. Pour autant, le dossier indique que cette zone serait susceptible d'être construite à moyen terme. TERRA DUE est également le maître d'œuvre du chantier de dépollution.

Au recensement de 2017, la population de Sessenheim était de 2 315 habitants, en augmentation (+ 300) sur une décennie (soit + 13 %). Le projet des deux tranches du lotissement consistera à augmenter d'environ 20 % la population de la commune, soit + 460 habitants environ.

La société TERRA DUE a déposé un formulaire de demande d'examen au cas par cas concernant la zone de 4,8 ha, le 1<sup>er</sup> octobre 2020. La préfète de Région a prononcé une décision de non soumission à évaluation environnementale, afin de permettre l'engagement des travaux de dépollution au plus vite. Il existe donc un permis d'aménager de la première tranche. La présente étude d'impact accompagne la demande de permis d'aménager de la seconde tranche mais couvre les impacts de l'ensemble des 3 zones.

**L'Ae regrette que l'approche globale à l'échelle du projet n'ait pas été anticipée dès la première tranche du projet, d'autant que les parcelles concernées, pour partie, par les pollutions des sols et de la nappe souterraine figurent dans la première tranche. En effet, conformément à l'article L.122-1-1 III du code de l'environnement, « les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciés lors de la délivrance de la première autorisation ». Toutefois, l'Ae constate que l'étude d'impact réalisée dans le cadre du permis d'aménager de la tranche 2 intègre l'ensemble des incidences de la tranche 1 et de la zone à dépolluer, ce qui lui permet de formuler des recommandations sur l'ensemble des tranches constitutives de ce projet de lotissement.**

Le site est délimité au nord par des terrains agricoles, à l'est par la voie de chemin de fer et par des terrains agricoles au-delà de celle-ci, au sud par les habitations existantes de Sessenheim, à l'ouest par la rue Henri Loux, le cimetière, une ébénisterie et des habitations.

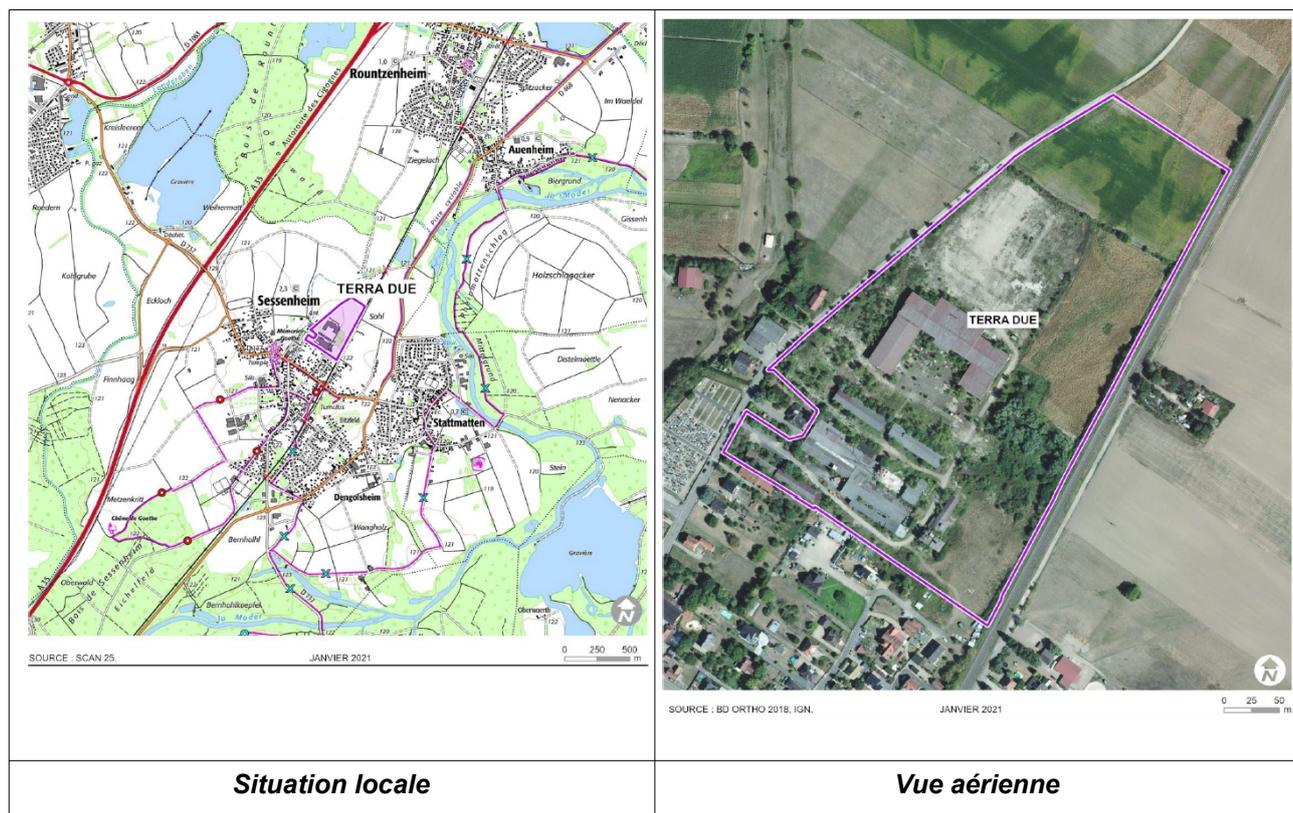
Le projet se situe entre 400 et 800 mètres du centre bourg de Sessenheim, accessible par la rue Henri Loux qui se termine au niveau du projet de lotissement pour se prolonger ensuite en chemin rural. Un autre accès est prévu, uniquement pour les piétons et cycles via la rue des Merles actuellement une impasse. Le projet prévoit par ailleurs l'aménagement de voies de circulation

douces pour rejoindre la rue des Merles et le long de la rue Henri Loux. Une voirie en forme de boucle alimentera l'ensemble des lots de ce futur lotissement.

Le lotissement profitera d'un assainissement séparatif, le réseau « eaux usées » projeté sera raccordé au réseau existant rue Henri Loux.

Trois bassins d'infiltration des eaux pluviales sont prévus pour collecter les eaux de ruissellement de la future voirie ainsi que des surfaces imperméabilisées.

Du fait des modalités de gestion des eaux pluviales du lotissement, le projet est soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'eau et dispose d'un récépissé de déclaration daté du 12 août 2020 validant le principe de gestion des eaux pluviales par infiltration.





### Composantes du projet

## 2. Articulation avec les documents de planification, présentation des solutions alternatives au projet et justification du projet

### 2.1. Articulation avec les documents de planification

Le dossier conclut à la compatibilité du projet avec le :

- plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays Rhéna<sup>3</sup> approuvé le 17 novembre 2019 (modifié le 14 décembre 2020). Le projet s'implante en zones UD3 (permettant une urbanisation immédiate) et 1AU7 (partie à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble) du PLUi ;
- schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin Meuse 2016-2021 approuvé le 30 novembre 2015. L'Ae s'interroge sur la compatibilité du projet avec l'orientation T5C-01 « *l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement* », en raison des incertitudes quant à la capacité de traitement des eaux usées issus du projet par la STEP de Stattmatten (cf paragraphe 3.1.2 ci-après).

Le périmètre du projet est concerné par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Moder. Ce SAGE est en cours d'élaboration.

3 Avis Ae : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age32.pdf>

Le dossier rappelle le contexte réglementaire relatif à l'enjeu climatique dans lequel se trouve le projet, à savoir les objectifs nationaux inscrits dans la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), les principales recommandations de la stratégie nationale bas carbone (SNBC), le plan climat air énergie territorial (PCAET) du Pays Rhéna<sup>4</sup>. Le dossier conclut sans plus d'analyse que le projet d'aménagement du lotissement s'inscrit dans les objectifs fixés localement pour participer à la réduction des effets de l'homme sur le climat. La problématique du changement climatique et des émissions de gaz à effet de serre relative au projet est présentée au paragraphe 3.1.5. ci-après.

L'Ae rappelle que le dossier doit s'assurer de la cohérence du projet avec le SRADDET Grand Est notamment concernant les objectifs et les règles liés au changement climatique (règles n° 1 et 14) à la mobilité (règles n° 28 et 30), l'imperméabilisation des sols (règle n° 25), à la qualité de l'air (règle n° 6).

L'Ae constate que la cohérence avec schéma de cohérence territoriale de la Bande Rhénane Nord n'a pas été étudiée notamment en matière de densité de population. En effet, l'Ae rappelle que d'après le SCoT, la densité de population à proximité des gares est de 35 logements par hectare.

**L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par :**

- **une analyse du projet au regard des règles fixées par le SRADDET approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région ;**
- **une analyse de conformité de son projet avec le PCAET du Pays Rhéna ;**
- **une analyse de la compatibilité et de la cohérence de son projet avec les orientations et objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Bande Rhénane Nord, notamment en matière de densité de population.**

## **2.2. Solutions alternatives et justification du projet**

Le dossier indique que le terrain a été identifié de longue date pour accueillir un projet d'aménagement résidentiel et qu'il n'a pas été envisagé de solution de substitution à ce projet de valorisation d'une friche industrielle. Les parcelles ont été achetées à cette fin par l'ancienne collectivité puis acquises par la commune de Sessenheim et la communauté de communes du pays Rhéna à sa création.

Le demandeur précise que ce projet a été mené à l'initiative de la municipalité de Sessenheim dans le respect des objectifs et orientations fixées dans le PLUi de la communauté de communes du Pays Rhéna.

Il affirme que le choix de ce terrain d'implantation présente de nombreux avantages :

- valorisation de friche industrielle au profit du développement de l'habitat, réduisant la consommation d'espaces naturels et l'extension géographique des zones urbanisées ;
- la mutualisation des projets d'aménagement et de gestion de pollutions historiques.

Le choix des terrains est également motivé par la possibilité d'acquisition foncière d'une surface compatible avec le projet, la desserte du projet par une voie de circulation adaptée et la capacité des réseaux à proximité à viabiliser le projet. Le projet se situe également à proximité de la gare ferroviaire (à 350 m), facilement accessible à vélo ou à pied.

Les choix effectués par le porteur de projet n'apparaissent pas résulter de l'analyse des solutions

4 Avis Ae : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020age21.pdf>

de substitution raisonnables énoncée à l'article R.122-5 II 7° du code de l'environnement<sup>5</sup>. En effet, l'Ae considère que l'étude d'impact doit présenter l'analyse des variantes étudiées à l'échelle de la commune lors de l'élaboration du PLUi ayant justifié le choix de ce site comme site possible pour ce type d'urbanisation. À défaut de cette analyse locale dans le PLUi, il revient au pétitionnaire de produire cette analyse à l'échelle de son projet et de justifier aussi les choix d'aménagement du lotissement.

**L'étude d'impact ne présente donc pas à ce stade une comparaison de sites possibles, sur la base d'une analyse environnementale multi-critères (limitation des nuisances de toutes natures, accessibilité aux utilisateurs, et aussi limitation de la consommation d'espace notamment agricole, présence de biodiversité, insertion paysagère, type d'habitat choisi ...), justifiant le choix du site finalement retenu et les différents aménagements possibles, comme étant ceux de moindre impact environnemental.**

***L'Autorité environnementale recommande au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation et d'aménagement du projet par comparaison avec d'autres sites possibles, mais également avec d'autres choix d'aménagement sur le site retenu.***

### **3. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement par le projet**

Le contenu général de l'étude d'impact correspond aux exigences réglementaires et présente une analyse et un traitement correct des enjeux environnementaux, bien que insuffisamment approfondis sur plusieurs points. En effet, l'Ae constate que les incidences du projet doivent être davantage développées notamment concernant les enjeux liés aux pollutions des sols, à la gestion des eaux usées, aux émissions de gaz à effet de serre et à l'intégration paysagère.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la pollution des sols et des eaux souterraines ;
- la gestion des eaux pluviales et usées ;
- l'accessibilité et le trafic ;
- l'intégration paysagère
- le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;

et dans une moindre mesure :

- les nuisances sonores ;
- les milieux naturels et la biodiversité.

En ce qui concerne les risques naturels, la zone du projet n'est pas concernée par le risque d'inondation, le risque sismique modéré sera pris en compte pour les constructions et l'aléa retrait/gonflement des argiles est faible.

Aucune installation industrielle proche du projet n'est susceptible d'impacter fortement le site.

#### **3.1. Analyse par thématiques environnementales (état initial, effets potentiels du projet, mesures de prévention des impacts prévues)**

##### **3.1.1. La pollution des sols et des eaux souterraines**

La fiche FEMO GEISSERT sur laquelle est envisagé le projet est issue de la désaffectation d'une

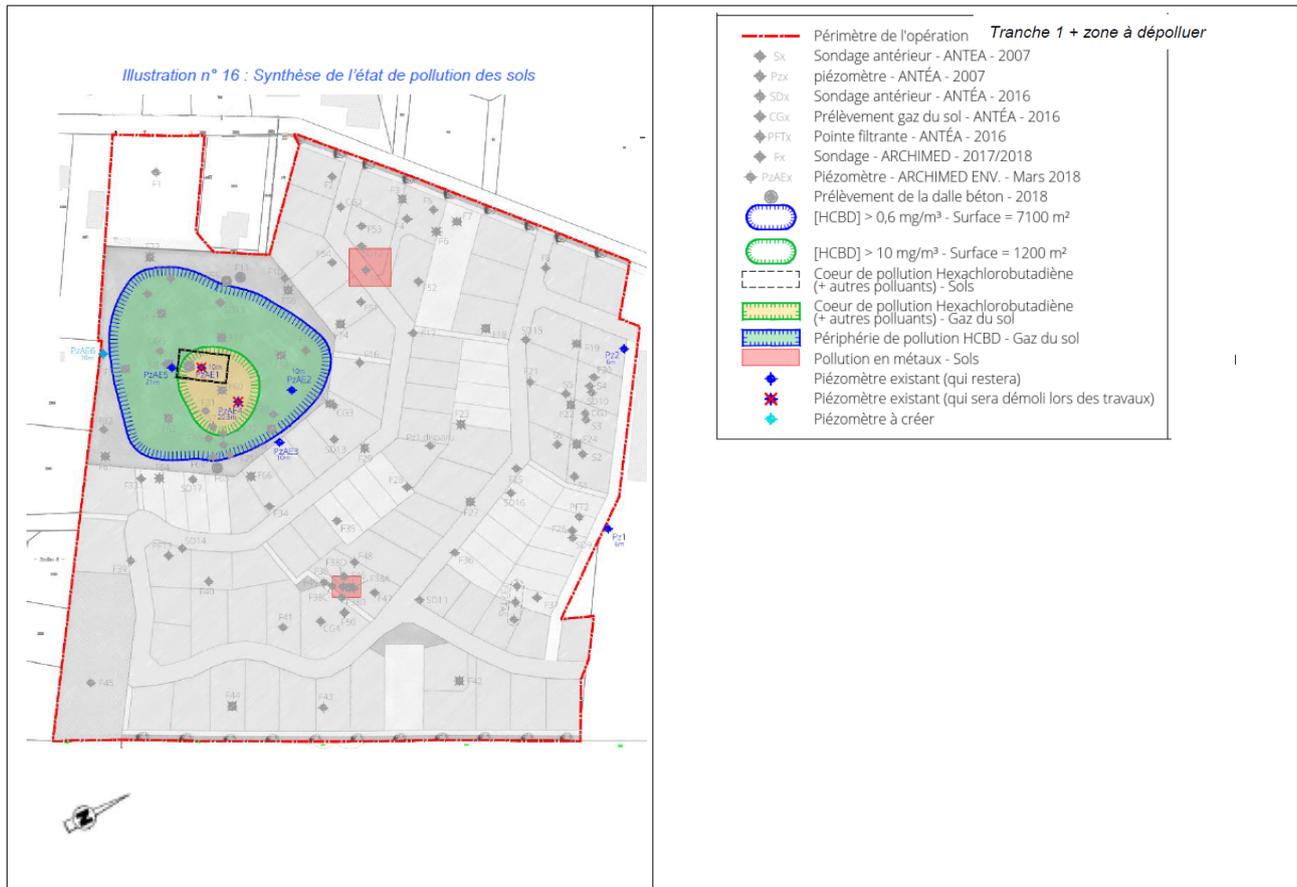
<sup>5</sup> **Extrait de l'article R.122-5 du code de l'environnement :**

« II. – En application du 2° du II de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : [...] »

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ».

ancienne menuiserie industrielle. Un mandataire judiciaire a été nommé en 1999, car le dernier exploitant était défaillant. Début 2015, il a déclaré la cessation d'activité. Cette cessation d'activité a été accompagnée d'études environnementales réalisées par plusieurs bureaux d'études qui se sont succédé.

Elles mettent en évidence une pollution des sols et de la nappe souterraine en différents polluants (hydrocarbures totaux, hydrocarbures benzéniques, mercure et composés organiques volatils) dont un impact important par l'hexachlorobutadiène (HCBD) sur les 0,99 ha de la zone de 1,2 ha « dite à dépolluer » et des impacts plus mineurs en métaux lourds sur 2 « spots » de pollution situés dans la tranche 1.



Un plan de gestion a été établi le 28 septembre 2018, par le bureau d'études ARCHIMED Environnement (certifié en 2020) et les travaux de dépollution sont en cours. Ils sont encadrés par l'arrêté préfectoral du 26 août 2019.

Les travaux de dépollution consistent :

- pour le cœur de pollution en HCBD situé en dehors du périmètre des tranches 1 et 2 du projet de lotissement : en l'excavation et l'évacuation des sols pollués, l'écroulement du flottant et pompage et traitement des eaux souterraines en fouille en cours de travaux ; cette opération permettra d'atteindre un niveau de qualité compatible avec un usage industriel ;
- pour les deux zones de pollution en métaux identifiées au niveau de la tranche 1, celles-ci seront extraites et traitées hors site pour éliminer toute trace de ces pollutions.

Le dossier indique que la tranche 2 ne nécessitera aucune mesure de gestion ou de restriction d'usage.

Un suivi de la qualité des eaux souterraines est également prévu en cours et post travaux pour s'assurer que les travaux ne provoquent pas une dégradation de la qualité des eaux souterraines au droit et en aval hydraulique des zones qui seront traitées. Un réseau de piézomètres a été mis en place et sera maintenu pour assurer la surveillance de la qualité des eaux souterraines au niveau de la zone à dépolluer (0,99 ha) et à l'aval lointain (à l'extrémité Nord de la tranche 1 du projet de lotissement).

ARCHIMED a également réalisé une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) concluant à la compatibilité du site avec un usage d'habitation et de jardins potagers au droit des tranches 1 et 2, une fois la dépollution effectuée. Les risques sanitaires sont acceptables pour les usages de logement et d'activité dans des bâtiments sans sous-sol, ni vide sanitaire, ni recouvrement de surface des sols. L'usage récréatif de la zone à dépolluer, aménagée en parc, a également été validé par les calculs de risques sanitaires.

Les futurs espaces verts seront réalisés sur des terres d'apport. Aucun jardin potager ni aucun arbre fruitier ne sera envisagé au droit des futurs espaces verts publics mais possibles sur la zone du parc et au niveau des lots constructifs.

Le dossier indique qu'après dépollution une Analyse des Risques Résiduels (ARR) sera effectuée afin de valider la compatibilité du site avec un usage d'habitation.

Un procès-verbal de récolement partiel a été délivré par la DREAL concernant la tranche 2 et une attestation, prévue à l'article L. 556-1 du code de l'environnement, a été établie le 24 mars 2020 pour la tranche 1 par ARCHIMED ENVIRONNEMENT, bureau d'étude certifié LNE SSP<sup>6</sup>. Ces deux documents sont annexés à l'étude d'impact.

L'Ae attire l'attention du porteur de projet sur le fait que la tranche 2 étant également sur les terrains de l'ancienne ICPE FERMO GEISSERT, une attestation, telle que prévue à l'article L. 556-1 du code de l'environnement et établie par un bureau d'étude certifié, doit être jointe au dossier de demande de permis d'aménager. Elle a pour but de garantir la réalisation des études de sol et la prise en compte du plan de gestion.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de produire, pour l'ensemble des deux tranches, l'attestation établie par un organisme certifié qui garantit la réalisation des études de sol et la prise en compte du plan de gestion.***

Les différents diagnostics environnementaux qui ont été réalisés ont montré un impact sur les eaux souterraines en HCB et hydrocarbures en aval direct du cœur de pollution mais pas en aval plus lointain. Ainsi, l'utilisation des eaux souterraines est interdite au droit du site. Le dossier précise les modalités de gestion en cas de constat d'une augmentation significative des concentrations mesurées pendant ou après les travaux sur les eaux souterraines. Les actions à mener seront prises par le porteur de projet en concertation avec les services de la DREAL concernés.

Les conclusions actuelles des études menées dans le cadre du plan de gestion permettent l'infiltration des eaux pluviales sans risque de remobilisation de la pollution présente dans les sols.

**L'Ae salue le choix d'écarter la zone de pollution principale des tranches 1 et 2 mais s'étonne d'autant plus de la possibilité, évoquée dans le dossier, de construire à moyen terme au-delà des tranches 1 et 2 au droit de la zone dite « à dépolluer », cœur de pollution, cette zone étant remise en état pour un usage industriel et les calculs de risques sanitaires ayant été réalisés sur cette base.**

***L'Ae recommande au pétitionnaire de procéder, au droit de la zone dite « à dépolluer », à des aménagements qui soient compatibles avec les résultats de l'analyse des risques résiduels réalisée à l'issue des travaux de dépollution. Elle recommande également au***

6 Certification des prestataires dans le domaine des Sites et Sols pollués.

***pétitionnaire de préciser de quelle manière les restrictions d'usage à l'issue des travaux de dépollution seront établies de manière pérenne notamment concernant les dispositions constructives de l'ensemble des tranches (servitude d'utilité publique, conditions encadrées par l'acte de vente...).***

**L'Ae attire l'attention du pétitionnaire, sur le fait que si l'usage de la zone dite « à dépolluer » venait à être changé pour un usage résidentiel ou tertiaire, le nouveau projet envisagé devra faire l'objet d'une actualisation de la présente étude d'impact<sup>7</sup> et *a fortiori* d'une actualisation de l'analyse des risques résiduels ainsi qu'une étude de compatibilité de l'état des sols avec ce nouvel usage.**

### **3.1.2. Gestion des eaux pluviales et des eaux usées**

Le réseau « eaux usées » projeté sera raccordé au réseau existant rue Henri Loux via une station de relevage. Les eaux usées seront traitées par la station de traitement des eaux usées (STEU) de Stattmatten. Le dossier indique que la capacité actuelle de la station d'épuration de Stattmatten est de 3 500 EqHab<sup>8</sup> et de 1 440 m<sup>3</sup>/j.

Le dossier indique qu'en 2016, la charge hydraulique représentait 76 % de la valeur nominale, et 66 % pour la charge organique. Il conclut sur ces principes, que la STEU de Stattmatten est bien en capacité de traiter les effluents supplémentaires.

Le dossier présente une estimation du débit d'eau usée produit par le lotissement et une estimation des charges polluantes générées (DBO5, DCO et MEST)<sup>9</sup>.

**L'Ae observe que la STEU de Stattmatten n'est actuellement pas conforme en termes de performance (l'abattement de la DBO5 n'est notamment pas atteint)<sup>10</sup>. Elle remarque également que la simple addition des habitants de Sessenheim (près de 2 800 après le projet) et de Stattmatten (un peu plus de 700) est du même ordre que la capacité de la STEU de Stattmatten, alors que ne sont pas comptabilisés les rejets des entreprises situées sur le territoire des 2 communes.**

Le dossier précise qu'un nouvel ouvrage de traitement des eaux usées d'une capacité d'environ 12 300 équivalents-habitants sera construit sur le ban communal de Sessenheim et remplacera les ouvrages vieillissants de Soufflenheim et Stattmatten.

**L'Ae regrette que les données relatives à la STEU de Stattmatten ne soient pas plus récentes et réactualisées, et s'interroge sur son adéquation avec le projet présenté.**

***L'Ae recommande au pétitionnaire de préciser dans son dossier la charge épuratoire en équivalents-habitants relative à son projet de lotissement et d'apporter des informations récentes sur les capacités d'accueil des eaux usées de la STEU de Stattmatten afin de***

7 **Art. L. 122-1-1. III du code de l'environnement :**

*« Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée [...] ».*

8 Équivalents-habitants : unité de mesure permettant d'évaluer la capacité d'une station d'épuration. Cette unité de mesure se base sur la quantité de pollution émise par personne et par jour. 1 EH = 60 g de DBO5/jour en entrée station soit 21,6 kg de DBO5/an.

9 (Demande Biochimique en Oxygène pendant 5 jours, Demande Chimique en Oxygène, Matières En Suspension Totales).

10 Données disponibles sur le portail d'information sur l'assainissement communal : la construction d'une station d'épuration intercommunale : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

**démontrer sa capacité à traiter les effluents supplémentaires générés par le projet. Dans le cas contraire, elle recommande de différer le lotissement dans l'attente de la mise en fonctionnement de la nouvelle STEU intercommunale.**

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées privées seront gérées à la parcelle. Le mode d'assainissement pluvial sera laissé au choix à chaque acquéreur de parcelle. Les « eaux claires » privées seront recueillies et infiltrées à la parcelle. Chaque parcelle privée sera équipée d'un dispositif privatif de stockage et d'infiltration.

Les eaux pluviales provenant des eaux de ruissellement de la future voirie ainsi que des surfaces imperméabilisées seront collectées et dirigées vers différents dispositifs de rétention et d'infiltration composés notamment de 2 bassins à ciel ouvert pour la première tranche, fonctionnant intégralement en gravitaire, et d'un bassin à ciel ouvert pour la deuxième tranche nécessitant une pompe de relevage. Pour la tranche n°2, un volume de rétention amont sera aménagé et composé de conduites de grand diamètre. Ce bassin amont assurera un fonctionnement pérenne des pompes de relevage en limitant les à-coups et stabilisera les eaux avant pompage. Ces trois bassins sont situés en dehors de toute zone polluée.

Les fonds des bassins d'infiltration seront cotés à 120,10 m NGF, soit 0,50 m au-dessus des plus hautes eaux du toit de la nappe mesurées pour une période de retour centennale à 119,60 m NGF. Cet écart de 0,5 m permettra de garantir l'efficacité d'un traitement de type décantation/dépollution.

Les bassins de rétention d'infiltration sont dimensionnés pour le stockage d'une pluie décennale. Le dossier décrit la mise en place d'un système par vanne de sectionnement pour circonscrire une éventuelle pollution.

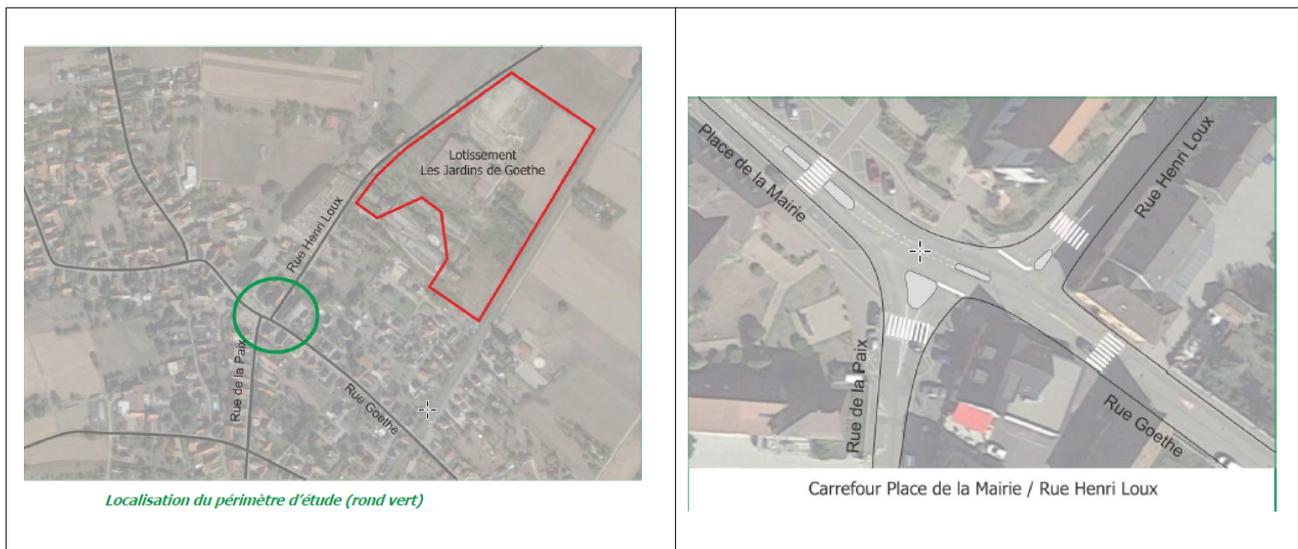
**L'Ae considère que la possibilité d'infiltration des eaux pluviales devra être étudiée à la lumière des résultats de l'Analyse des Risques Résiduels qui sera réalisée suite aux travaux de dépollution.**

**L'Ae recommande au pétitionnaire de s'assurer de la possibilité d'infiltration des eaux pluviales à l'issue de l'ARR réalisée en fin de travaux de dépollution.**

### **3.1.3. Accessibilité et trafic**

Avec la création du lotissement « Les Jardins de Goethe », il est estimé une augmentation de la population de 453 habitants à Sessenheim. Cette évolution implique une croissance du flux routier. Le lotissement se situera au nord du carrefour Rue de Goethe et Rue Henri Loux. La rue Henri Loux servira d'accès à ce lotissement et une augmentation du trafic routier est à prévoir sur l'intersection avec la rue Goethe.

Une étude a été conduite par « CERY Trafic System » pour quantifier l'impact de ce lotissement sur le réseau routier actuel et de proposer des aménagements en cohérence avec ces nouveaux flux routiers.



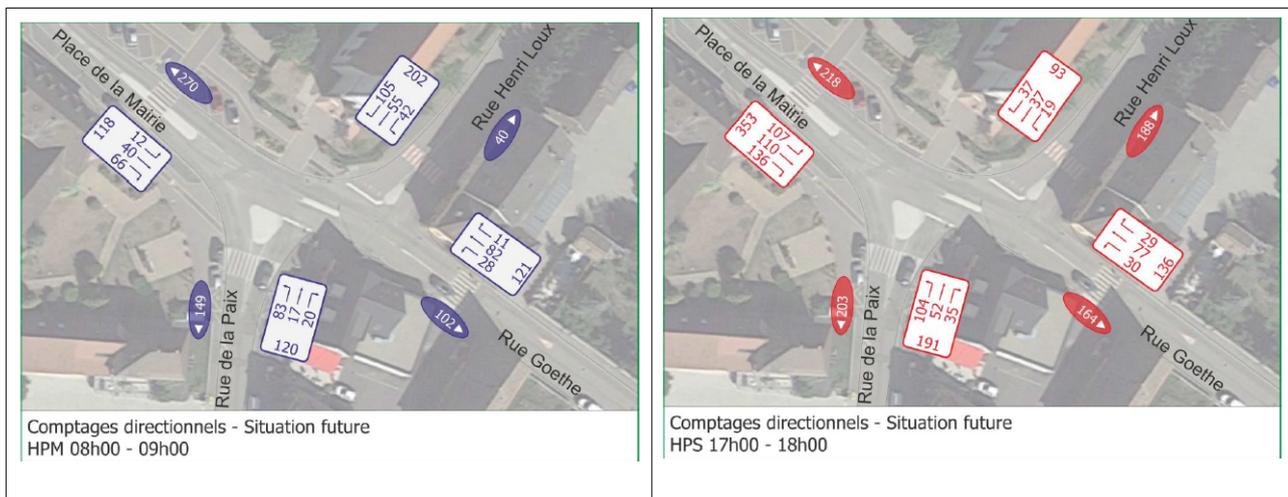
Ce carrefour à 4 branches est actuellement géré par des panneaux STOP sur les axes secondaires.

Les données de comptages de 2018 montrent que les conditions de circulation sont actuellement fluides sur le carrefour.

Avec le nouveau lotissement, en heure de pointe matin (HPM), l'augmentation de trafic est la plus importante sur la rue Henri Loux avec +140UVP<sup>11</sup>/h pour atteindre 202 UVP/h. Les autres axes routiers restent homogènes avec 120 UVP/h en moyenne.

En heure de pointe soir (HPS), la rue Henri Loux a moins de véhicules entrant dans le carrefour qu'en HPM. Cependant, 131 UVP/h supplémentaires se dirigent vers le lotissement.

11 Unité de véhicule particulier /heure



Le dossier indique que comme en situation actuelle, le temps d'attente estimé avec l'implantation du lotissement restera inférieur à 30 secondes. Les calculs de capacité montrent que le carrefour peut donc absorber ce nouveau flux routier.

Le carrefour restera donc fluide mais des événements très ponctuels (manœuvre de véhicules, arrêt du bus) peuvent localement gêner les conditions de circulation.

Bien que le carrefour actuel puisse supporter le trafic en situation future, la configuration du carrefour avec les axes secondaires décalés (pas en face l'une de l'autre) et les îlots en pavés contraignent les girations des véhicules.

De plus, les manœuvres pour stationner à proximité du carrefour et l'arrêt de bus peuvent gêner la circulation. Durant ces courtes périodes, des situations à risques peuvent se produire (conflits avec des piétons par exemple).

C'est pourquoi, des aménagements sont envisagés pour favoriser les mouvements tournants et sécuriser davantage les modes doux.

Le pétitionnaire indique que l'installation d'un giratoire ne peut pas être proposé par manque d'espace. La possibilité d'installer un carrefour à feux a été étudiée mais n'a pas été retenue en raison d'un coût trop important pour un résultat identique, d'après le dossier, à celui du maintien des panneaux STOP en matière de circulation.

L'Ae constate qu'avec le trafic généré par les nouveaux logements, les temps d'attente au STOP seront relativement longs (9 secondes), ce qui peut entraîner des comportements à risques et des enjeux de sécurité routière. Elle relève également qu'avec le choix de maintien des STOP, les passages piétons ne seront pas aussi bien sécurisés qu'avec la réalisation d'un carrefour à feux avec phasages piétons.

***L'Ae recommande au pétitionnaire d'approfondir l'étude sur le trafic en évaluant les différents scénarios d'aménagements des carrefours concernés par la desserte du nouveau lotissement du point de vue de la sécurité pour les usagers, notamment les piétons.***

Le dossier souligne que la localisation du projet de lotissement « Les Jardins de Goethe » présente par ailleurs l'avantage de se situer à proximité de la gare de Sessenheim, facilement accessible à vélo ou à pied. Le projet prévoit par ailleurs l'aménagement de voies de circulation douces pour rejoindre la rue des Merles et le long de la rue Henri Loux. Cette possibilité de mobilité constitue un atout fort, répondant à un critère de choix de la part des futurs habitants.

### 3.1.4. L'intégration paysagère

Le contexte paysager est celui du Ried Nord qui offre un paysage sans relief apparent, l'altitude variant de 130 m au sud de l'unité paysagère à 109 m à la frontière nord du département soit une pente de 0,05 %. Le Ried est dominé à l'est, le long de la forêt de Haguenau, par un talus raide d'une hauteur de 10 à 20 m. le réseau hydrographique du Ried nord s'organise autour du Rhin, le fleuve endigué, ses îles, ses chenaux, ses barrages et ses forêts alluviales forment un vaste ensemble. Le toit de la nappe phréatique joue un rôle prépondérant dans la prégnance et la variété de la végétation.

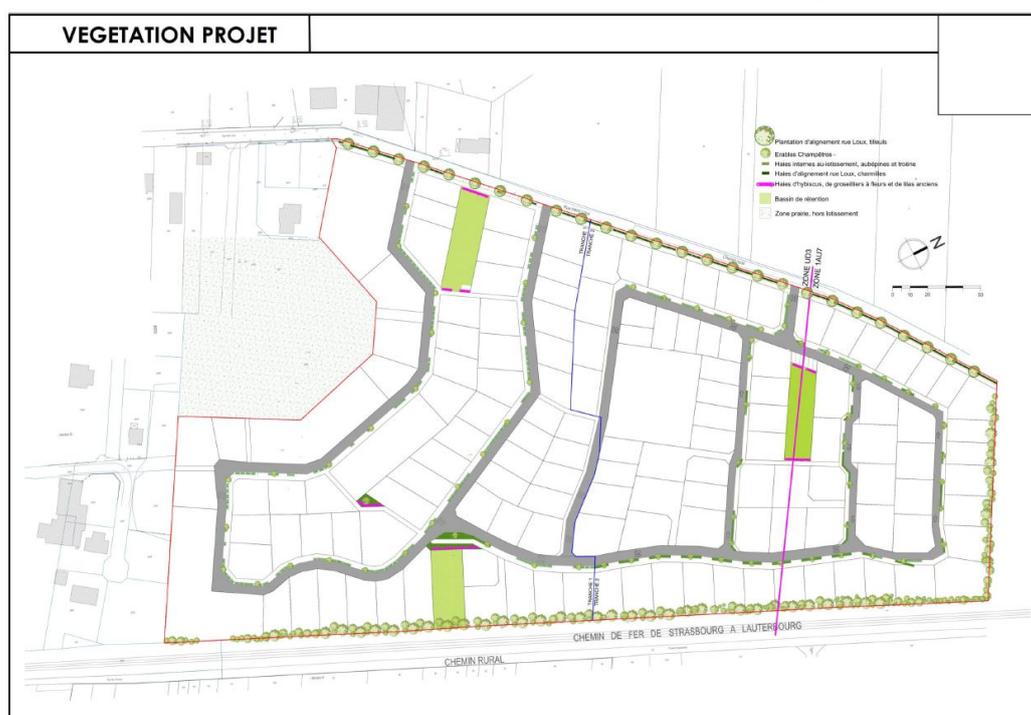
Le site est visible à plusieurs centaines de mètres depuis les espaces agricoles situés au Nord et à l'Ouest et depuis la route départementale n°468, longeant le site, à environ 500 mètres à l'Est. Le site est également visible depuis la rue des merles qui lui est contiguë.

La topographie relativement plane du village a pour effet d'atténuer les perspectives lointaines, ce qui rend le site non visible depuis le reste du bourg situé au Sud.

Le projet n'est pas concerné par un périmètre de protection de patrimoine culturel ou par un espace classé.

Les aménagements paysagers prévus dans le cadre du projet visent à préserver et améliorer les vues depuis les abords (champs, habitations, existantes, voie ferrée) par des plantations d'essence locale :

- en densifiant et en prolongeant les ensembles végétaux existants en bordures du projet ;
- en assurant les plantations au sein même du lotissement, le long des voiries.



L'Ae regrette l'absence de photomontages permettant de confirmer que les mesures d'atténuation envisagée soient suffisantes. Au-delà des effets de masquages, elle aurait souhaité disposer de plus d'informations des agencements des maisons entre elles et sur les caractéristiques architecturales permettant de proposer un ensemble harmonieux et conforme à la typologie des secteurs plus anciens de la commune. La proposition d'une charte de construction aurait pu garantir cette intégration.

***L'Ae recommande au pétitionnaire d'approfondir l'analyse des incidences paysagères par le biais de photomontages depuis différents points de vue. Elle propose également de démontrer la bonne intégration architecturale des habitations projetées.***

### **3.1.5. Le réchauffement climatique et les GES**

Le pétitionnaire a joint à son dossier de demande de permis d'aménager une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables dans lequel une estimation des émissions des GES a été réalisée. L'Ae constate que ce bilan n'est que partiel, car il ne prend en compte que les composantes permettant l'utilisation de valeurs forfaitaires pour le contributeur « Produits de construction et équipements » à savoir :

- chauffage – ventilation – refroidissement – eau chaudes sanitaires ;
- installations sanitaires ;
- réseaux d'énergie ;
- réseaux de communication (système de détection d'intrusion, de contrôle d'accès, de vidéosurveillance, d'éclairage, de sécurité incendie...)
- ascenseurs.

Pour ces 5 composantes les émissions du lotissement sont estimés à 8 160 tonnes de CO<sub>2</sub>eq

Cette étude précise qu'afin de limiter les émissions de GES, les futures constructions veilleront à :

- assurer une bonne performance thermique des bâtiments, afin de limiter les consommations énergétiques ;
- utiliser des matériaux locaux, recyclables et biosourcés ;
- privilégier les matériaux bénéficiant de FDES (Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire) afin de pouvoir étudier leurs impacts sur le cycle de vie des bâtiments ;
- prévoir l'utilisation des énergies renouvelables

Concernant le recours aux énergies renouvelables dans le cadre de la zone d'aménagement les choix restent relativement ouverts (énergie solaire, énergie issue de la biomasse, énergie issue de l'aquathermie ou de la géothermie...) mais restent dans le domaine du choix individuel.

**L'Ae regrette néanmoins que le volet concernant l'incidence du projet sur le climat soit très peu développé dans l'étude d'impact et que les éléments de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables n'y soit pas directement intégrés pour la bonne connaissance des futurs occupants. Constatant que le thème de l'incidence sur le climat soit peu développé dans le PLUi de la communauté de communes du Pays Rhéna, l'Ae attend par conséquent que chaque projet qui s'inscrive dans ce PLUi traite de façon plus détaillée ce sujet.**

L'étude d'impact précise que les nouvelles constructions du lotissement s'inscriront dans une politique nationale de réduction des consommations, en se conformant notamment aux réglementations en vigueur en matière d'efficacité énergétique et d'isolation thermique (Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) toujours applicable et réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) qui seront applicables à partir de janvier 2022). Il est également précisé que les dispositifs d'aides au financement mis en place par le gouvernement favorise par ailleurs le recours à des modes de chauffage utilisant des énergies renouvelables (solaire, pompe à chaleur...) et n'incitant pas à la consommation de combustibles fossiles sources de rejet de GES. Le dossier en conclut que les effets sur le climat du projet d'aménagement du

lotissement seront négligeables.

L'Ae rappelle par ailleurs que la loi de transition énergétique pour la croissance verte a prévu une prise en compte, dès 2018<sup>12</sup>, du niveau d'émissions de GES dans la définition de la performance énergétique des constructions nouvelles en considérant une méthode de calcul des émissions sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments<sup>13</sup>. Or, le calcul des émissions de gaz à effet de serre produit par la construction n'a pas été effectué dans le dossier.

Par ailleurs, l'Ae regrette que les aspects liés aux modes doux de déplacement et leurs conséquences sur la réduction des GES ne soient pas davantage développés dans l'étude d'impact.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de présenter plus précisément les modes doux de déplacement et les aménagements nécessaires pour faciliter l'accès à la gare de Sessenheim (en particulier voie piétonne) dans l'optique de réduction des émissions de gaz à effet de serre.***

***Elle recommande également au pétitionnaire de compléter son dossier avec un bilan complet des émissions de GES qui s'appuie sur une analyse du cycle de vie de ses composants (les calculs devront s'intéresser également aux émissions en amont et en aval de la construction du lotissement) et d'appliquer en conséquence la démarche « Éviter, Réduire et Compenser (ERC) » dans ce domaine.***

L'Ae signale à cet effet, qu'elle a publié, dans son recueil « Les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>14</sup> », pour les porteurs de projets et pour la bonne information du public, ses attentes relatives aux émissions de gaz à effet de serre (GES).

### **3.1.6. Les nuisances sonores**

Le projet d'aménagement de lotissements dans la commune de Sessenheim s'intègre dans un environnement sonore calme. Les seules voies classées proches sont la route départementale RD468 (300 m) et l'autoroute A35 (950 m). La voie ferrée, longeant le flanc est du site et à une dizaine de mètres des habitations n'est pas classée.

Le dossier indique que le projet est en dehors des largeurs d'impact des voies classées qui sont de 300 m pour l'autoroute et de 100 m pour la route départementale. Le dossier précise que le site n'étant pas dans un secteur affecté par le bruit d'infrastructure, aucune obligation réglementaire n'est décrite au titre de l'arrêté du 23 juillet 2013, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Un isolement minimal de 30 dB(A) en façade des logements sera néanmoins respecté.

**L'Ae constate que cette voie ferrée, même si elle n'est pas classée, est en activité (deux trains par heure en heure de pointe). L'Ae regrette que l'impact de cette voie ferrée sur les futures habitations n'ait pas été davantage analysé afin de prévoir des mesures permettant de limiter l'impact sonore ferroviaire sur les futurs occupants, même s'il est ponctuel.**

### **3.1.7. Les milieux naturels et la biodiversité**

Deux sites NATURA 2000 sont présents sur le ban communal de Sessenheim il s'agit de :

- la zone de protection spéciale (ZPS) – Directive « oiseaux » – Vallée du Rhin de

<sup>12</sup> Article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation.

<sup>13</sup> Une méthode détaillée de calcul a été publiée de manière conjointe par le Ministère en charge de l'environnement, et le Ministère en charge du logement version juillet 2017 (Référentiel « Énergie-Carbone » pour les bâtiments neufs – Méthode d'évaluation pour la performance énergétique des bâtiments neufs.)

<sup>14</sup> <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-r456.html>

Lauterbourg à Strasbourg ;

- la zone spéciale de conservation (ZSC) (directive « habitats ») – Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin.

Situés toutes les deux à environ 450 m à l'est du projet.

Le dossier indique que le site du projet est en totale déconnexion avec les sites Natura 2000 les plus proches et qu'aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent sur le terrain concerné par l'opération d'aménagement. Le dossier indique que le site est aux abords proches d'une zone en agglomération, il apparaît donc peu intéressant pour les espèces faunistiques et notamment pour les chauves-souris et conclut à l'absence d'incidence significative sur tout site NATURA 2000.

Le site est situé en dehors de toute ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches sont :

- la ZNIEFF de type I : Forêts rhénanes de Offendorf à Neuhaeusel, et cours inférieur de la Moder, à 800 m au Nord-Ouest ;
- la ZNIEFF de type II Ried Nord, à 700 m au Nord.

Le site est situé à l'écart des corridors et des réservoirs de biodiversité.

Le dossier n'évoque aucun inventaire faune-flore au droit du site. Pour autant, l'Ae considère que des prospections auraient été indispensables compte tenu de la diversité des terrains (zones agricoles, friches arbustives, vieux bâtiments...) pour confirmer l'absence d'enjeu dans les différents secteurs notamment les friches non imperméabilisées.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur son site en complétant son étude par des prospections de terrain.***

### 3.2. Résumé non technique

Conformément aux dispositions de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact est accompagnée d'un résumé non technique. Celui-ci présente clairement le projet, les différentes thématiques abordées et les conclusions de l'étude.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter son résumé non technique en fonction des compléments d'information apportés à la suite de la prise en compte des recommandations de l'Ae.***

METZ, le 28 juin 2021

Pour la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
le président,

Jean-Philippe MORETAU